

COMMUNE D'OLLIOULES - DEPARTEMENT DU VAR
DELIBERATION DE LA COMMUNE D'OLLIOULES

N° 25/07/2.10

SEANCE DU 22 JUILLET 2025
L'AN DEUX MILLE VINGT CINQ ET LE 22 JUILLET à 17 HEURES 30

NOMBRE DE CONSEILLERS			
EN EXERCICE	PRESENTS	REPRESENTÉ(S)	ABSENT(S)
33	31	2	0

Le Conseil Municipal de la Commune d'OLLIOULES s'est réuni en session ordinaire, au lieu habituel de ses séances, sur la convocation et sous la présidence de Monsieur Robert BENEVENTI, Maire.

PRESENTS :

Robert BENEVENTI, Christine DEL NERO, Michel THUILIER, Nicole BERNARDINI, Dominique RIGHI, Laetitia QUILICI, Michel OLLAGNIER, Carine GINZAC, Didier MARTINA-FIESCHI, Delphine GROSSO, Guy PHILIPPEAUX, Brigitte CREVET, Nadine ALESSI, Jean-Louis PIERACCINI, Robert ARPINO, Antoine VACCARO, Patrick APARICIO, Thierry AKSOUL, Nathalie PESCHARD-LAUZIERE, Philippe CASTILLO, Katell LE BLEIZ, Hélène CAREN, Patrick JOLI, Stanislas ROQUEBERT, Julien ROCCHIA, Ombeline LOMPRES, Benoit ADET, Anaïs HATRET, Christian BERCOVICI, Claudie CARTEREAU-ZUNINO, Catherine MAGADDINO.

REPRESENTES :

Florence GARRONE représentée par M. le Maire
Valérie MASSENET représentée par Christine DEL NERO

Secrétaire de séance : Benoît ADET

<u>VOTE :</u>		
<u>UNANIMITE</u> : OUI	<u>POUR</u> :	<u>CONTRE(S)</u> :
<u>ABSTENTION(S)</u> :		<u>BLANC(S) et NUL(S)</u> :

OBJET : Appel à candidature pour la rétrocession du fonds de commerce situé dans l'immeuble sis 18 Avenue Georges Clémenceau à Ollioules

Madame Christine Del Nero, 1ère adjointe au Maire informe l'assemblée que la commune a procédé à la préemption du fonds de commerce du local commercial situé au rez-de-chaussée de l'immeuble sis 18 Avenue Georges Clémenceau à Ollioules, et ayant pour objet la réparation de véhicules motorisés.

Mme DEL NERO rappelle à l'assemblée que la commune d'Ollioules met en œuvre une politique volontariste de revitalisation et de redynamisation du centre-ville. Pour atteindre les objectifs fixés, il est nécessaire de renforcer l'attractivité et diversifier l'offre commerciale mais également améliorer la fréquentation du centre-ville.



Compte tenu de l'importance d'avoir une activité commerciale répondant aux objectifs poursuivis par la commune, il est nécessaire de soumettre auprès du Conseil Municipal, le cahier des charges de rétrocession du droit au bail pour ledit fonds de commerce

L'ASSEMBLEE,

VU le Code Général des Collectivités Territoriales,

VU que le conseil municipal règle par ses délibérations les affaires de la Commune conformément aux dispositions de l'article L.2121-29 du Code Général des Collectivités Territoriales,

VU l'article L.2241-1 du Code Général des Collectivités Territoriales qui précise que le Conseil Municipal délibère sur la gestion des biens et des opérations immobilières effectuées par la Commune,

VU le Code de l'Urbanisme,

VU les articles R.214-11 et suivants du code de l'urbanisme relatifs à la rétrocession des fonds de commerces,

VU le cahier des charges de rétrocession du fonds de commerce situé au 18 avenue Clémenceau,

OUI L'EXPOSE DE SON RAPPORTEUR,

APRES DELIBERE,

1. APPROUVE le projet de cahier des charges joint tenant d'appel à candidature pour la rétrocession du fonds de commerce situé au 18 Avenue Clémenceau.
2. DIT que la rétrocession et le choix du cessionnaire seront autorisés par délibération du conseil municipal

LE MAIRE
Robert BENEVENTI



Le ou la secrétaire
de séance





CAHIER DES CHARGES DE RETROCESSION DU FONDS DE COMMERCE SIS 18 AVENUE CLEMENCEAU A OLLIOULES

Nichée à l'entrée des gorges façonnées et sculptées par la Reppe, Ollioules est une commune dotée d'une identité particulière. Les labels « village fleuri », « ville de métiers d'arts » et « plus beaux détours » lui ont été décernés. Un environnement et un cadre de vie agréables font d'Ollioules une ville attractive bien desservie par les transports en commun et le réseau routier.

Une politique volontariste de revitalisation du centre-ville est menée par la Ville. Cette politique de redynamisation de l'offre commerciale doit permettre d'offrir des lieux de convivialité.

Le Grand Projet Urbain, en cours de réalisation, participe à cette dynamique de requalification et la valorisation du centre-ville, par la création d'équipements publics culturels et tertiaires et de stationnement public.

La Ville poursuit également une politique de soutien aux commerces de proximité, afin de préserver la qualité et la diversité de son tissu commercial. Pour cela, elle a décidé d'utiliser la possibilité donnée aux communes, par la loi n°2005-882 du 2 août 2005 en faveur des Petites et Moyennes Entreprises (PME), complétée par le décret d'application n°2007-1827 du 26 décembre 2007, d'instaurer un droit de préemption spécifique lors de la cession de fonds artisanaux, de fonds commerciaux ou de baux commerciaux.

Ainsi, afin de conforter son action sur le commerce de proximité, la commune d'Ollioules a instauré sur son territoire, par la délibération n°16/12/2.3 du 19 décembre 2016, le droit de préemption sur les cessions de fonds artisanaux, les fonds de commerce et les baux commerciaux et délimité le périmètre de sauvegarde permettant sa mise en œuvre.

Dans le cadre de cette politique volontariste, afin de favoriser le développement d'activités manquantes ou sous-représentées et de maintenir l'équilibre de l'offre commerciale du centre-ville, il a été décidé, par décision n°215-2023 du 13 juillet 2023 d'exercer ce droit de préemption lors de la cession du bail du local sis 18 avenue Clemenceau.

Aussi, le présent cahier des charges a pour objectif de fixer les conditions de rétrocession du droit au bail commercial afin de garantir le respect de la diversité commerciale et artisanale dans le centre-ville.

A- Situation et caractéristiques du local commercial

1/ L'emplacement et la zone de chalandise

Le local est situé en pied d'immeuble sur l'avenue Clemenceau, à l'entrée de la Ville et à proximité immédiate des commerces et du marché.

L'avenue Clemenceau est appelée à devenir un axe clé dans le rééquilibrage du commerce de la commune dans le cadre du Grand Projet Urbain.

Ainsi, la zone de chalandise est celle du centre-ville et du marché qui est constituée des Ollioulais et des habitants des communes limitrophes.





2/ La situation locative et caractéristiques du local

Ancienne activité : Réparation de véhicules motorisés

Bail : bail commercial. La destination définie dans le bail en cours est « **tous commerce à l'exclusion des restaurants avec consommation sur place ou à emporter et des activités susceptibles de générer des nuisances.** »

Disponibilité des lieux : immédiate

Loyer : 9.120,00 € /an hors taxes /hors charges

Dépôt de garantie : 1.520,00 € hors charges

Surface : environ 70 m² hors annexes



B- Conditions de rétrocession du droit au bail

1/ Valeur du droit au bail

Le prix de rétrocession du bail est fixé par la Commune à 0 € TTC prix plancher, en ce non compris les frais d'acte.

2/ L'activité du futur repreneur

Une étude récente de l'appareil commercial a fait apparaître le manque ou la sur-représentation de certaines activités.

Ainsi, au regard de ses objectifs de renforcement de la diversité commerciale, la Commune ne retiendra pas les dossiers de candidature proposant les activités suivantes :

- Activité de services : les services constituent le premier type d'activité présente en centre-ville. Cela est signe d'une importante tertiarisation de l'activité commerciale qui nuit au rayonnement et à l'attractivité du centre-ville ollioulais.
- Activités liées à l'hygiène et la beauté : ces commerces sont en surreprésentation, avec notamment la présence de nombreuses enseignes d'esthétiques, de coiffeurs, barbiers et d'onglerie.
- Activités liées à la santé : cabinets pluridisciplinaires d'activités libérales (infirmierie, kinésithérapie, sophrologie, etc...)

La Ville souhaite sélectionner une activité qualitative qui viendra compléter l'offre commerciale actuelle. A ce titre, elle sera attentive au projet présenté qui pourrait :

- Générer du lien social ;
- Permettre de l'entraide ;
- S'inscrire dans une démarche environnementale, notamment par la réutilisation de matériaux ;

Il est rappelé que la rétrocession sera subordonnée à l'accord préalable du bailleur.

Dès lors, lorsque le preneur du droit au bail sera désigné par la Commune, la rétrocession sera régulièrement notifiée par la Commune au bailleur par lettre recommandée avec avis de réception, lequel devra faire connaître son accord dans un délai de deux mois.

C- Modalités de candidature

1/ Dossier de candidature

Les candidats souhaitant acquérir ce droit au bail devront proposer leur projet en joignant un dossier de candidature comportant obligatoirement les éléments suivants :

-Un dossier administratif et financier :

- Copie de la carte d'identité ou carte de séjour du repreneur,
- L'immatriculation au registre du commerce et des sociétés ou au registre national des entreprises
- L'avis d'imposition du repreneur,
- Le statut matrimonial du repreneur,
- Un état d'endettement de la société existante



- Un dossier technique du projet de reprise comportant :
 - o Un curriculum vitae du repreneur
 - o Le projet d'activité commerciale : concept, étude de marché...
 - o Le budget prévisionnel
 - o Le plan de financement du projet.

Des vues en perspective des aménagements proposés (intérieur / devanture) seront appréciées.

Le dossier complet sera adressé en Mairie, à l'attention du Service Urbanisme :

Mairie Administrative
Espace Puget
2 place Marius Trotobas
83190 OLLIOULES

Tout dossier incomplet sera écarté.

Aucune visite n'est autorisée.

Le présent cahier des charges et le bail commercial sont consultables auprès du service immobilier, sur rendez-vous, ou sur demande à l'adresse service.urbanisme@ollioules.fr.

La date limite de présentation des offres est fixée au **22 août 2024**.

2/ Critères de sélection des offres

Le choix du repreneur est déterminé selon les critères suivants :

- L'adéquation entre le projet et l'objectif de complémentarité et diversité de l'offre commerciale poursuivi par la Commune (35%),
- La viabilité économique du projet au regard de la solidité financière du preneur et de la fiabilité des études prévisionnelles réalisées (35%).,
- Originalité du concept (15%)
- Expérience du repreneur (15%)

Après analyse des dossiers réputés complets, la Ville d'Ollioules se réserve la possibilité de solliciter des précisions, de suggérer des évolutions ou des modifications aux projets proposés et d'auditionner les candidats.

Le cas échéant, les candidats déposeront leur projet modifié et la Ville choisira, après analyse, celui répondant le mieux aux critères de sélection des offres figurant dans le présent cahier des charges.

Au cours de toutes les phases de la présente consultation, la Ville s'entourera de tout sachant susceptible de lui apporter une expertise.

Dès lors qu'un candidat sera retenu, la Ville adressera le projet d'acte de rétrocession au bailleur afin de recueillir son accord préalable. Il appartiendra au bailleur de répondre dans les 2 mois, faute de quoi, son avis sera réputé favorable (article R.214-13 du Code de l'urbanisme).



Après accord du bailleur, le Conseil Municipal sera saisi afin de valider le choix du repreneur et engager la rétrocession du bail.

Un état des lieux contradictoire en présence du repreneur et de la Ville sera dressé dans les 15 jours suivant la rétrocession.

Le repreneur prendra les lieux en l'état, tous les travaux d'installation et de décoration intérieure et extérieure restant à sa charge, sans pouvoir exiger aucune réparation à son entrée en jouissance, ni baisse ou franchise de loyer.

Annexes consultables au service urbanisme sur rendez-vous ou communicables sur demande écrite par courriel (service.urbanisme@ollioules.fr.)

- Bail commercial
- Cahier des charges
- Planche photos

